

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1997

Ausgegeben am 10. Jänner 1997

Teil I

7. Bundesgesetz: Bauträgervertragsgesetz – BTVG und Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975
(NR: GP XX RV 312 AB 450 S. 53. BR: AB 5358 S. 620.)

7. Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 2 000 S pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 6 WEG 1975) zu leisten hat.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes können nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen werden, wenn dieser Verbraucher (§ 1 Abs. 1 Z 2 KSchG) ist.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

(2) Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.

(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bauträger zustehen sollen.

(4) Ein Bauträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Form des Vertrags

§ 3. (1) Der Bauträgervertrag bedarf der Schriftform.

(2) Auf den Mangel der Form kann sich nur der Erwerber bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) berufen.

Vertragsinhalt

§ 4. (1) Der Bauträgervertrag hat jedenfalls folgende Punkte zu enthalten:

1. den bestimmt bezeichneten Vertragsgegenstand, wobei in den Vertrag genaue Pläne und Baubeschreibungen sowie die Ausstattung und deren Zustand einzubeziehen sind;
2. das vom Erwerber zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit; ist das Entgelt nicht als Fixpreis bestimmt, so kann ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart werden;

eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn diese Faktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Entgelts nach dem WGG zulässig ist;

3. den spätesten Übergabetermin;
4. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende Lasten;
5. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7) sowie
6. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).

(2) Liegt bei Abschluß des Bauträgervertrags noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so kann vereinbart werden, daß den Bauträger aus der verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden bleibt, sofern die Verzögerung auf die für den Bauträger nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.

Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers

§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1);
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
5. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

(2) Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

(3) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers

§ 6. (1) Ein Recht des Bauträgers, vom Vertrag zurückzutreten, kann nur für den Fall vereinbart werden, daß

1. Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestzahl von Objekten desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu;
2. der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

(2) Das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 Z 2 kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

Sicherung des Erwerbers

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen zu sichern.

(2) Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche Sicherung (§ 8), durch grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10) oder durch pfandrechtliche Sicherung (§ 11) erfolgen.

(3) Die schuldrechtliche Sicherung, die grundbücherliche Sicherstellung und die pfandrechtliche Sicherung können auch nebeneinander eingesetzt werden. Ein späterer einvernehmlicher Austausch von Sicherheiten ist zulässig, soweit dadurch der Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird.

(4) Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten gemäß § 2 Abs. 4 werden erst fällig, wenn und soweit die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

(5) Die Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

(6) Die Sicherungspflicht (Abs. 1 bis 5) ist außer durch die Einhaltung der §§ 8 bis 14 auch erfüllt, wenn

1. eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist oder
2. eine inländische Gebietskörperschaft dem Erwerber auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmung für seine allfälligen Rückforderungsansprüche unmittelbar haftet oder
3. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und eine den Sicherungsmitteln der §§ 8 bis 14 gleichwertige Sicherung des Erwerbers erfolgt, die insbesondere in Förderungsregelungen vorgesehen ist, deren Einhaltung von der Gebietskörperschaft überwacht wird; die Gleichwertigkeit ist in der Regel gegeben, wenn
 - a) der Abschluß des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der öffentlichen Förderung erfolgt,
 - b) die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft, der der Förderungszusage zugrunde liegt, gesichert ist und gewährleistet ist, daß außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden,
 - c) der Erwerber, sofern er Anspruch auf die Einräumung des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat, grundbücherlich sichergestellt ist, und
 - d) eine Kontrolle des Baufortschritts und der Verwendung der Finanzierungsmittel einschließlich der Eigenmittel des Erwerbers durch die Gebietskörperschaft erfolgt, oder
4. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers erfolgen und mit dem Kreditinstitut zugunsten des Erwerbers vereinbart ist, daß der Bauträger über diese Zahlungen und die angewachsenen Zinsen erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann.

Schuldrechtliche Sicherung

§ 8. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch Bürgschaft, Garantie oder geeignete Versicherung gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen bis zu der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.

(2) Die in Abs. 1 genannten Sicherheiten können durch eine der Höhe nach begrenzte Fertigstellungsgarantie ersetzt werden, die jedenfalls die Rückforderungsansprüche einschließt.

(3) Bürgen oder Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder inländische Gebietskörperschaften sein.

(4) Ein dem Bauträger vertraglich zugestandenes Verfügungsrecht über die dem Erwerber eingeräumte Sicherheit ist unwirksam.

Grundbücherliche Sicherstellung

§ 9. (1) Der Erwerber aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts kann auch durch eine ausreichende bücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§ 10) gesichert werden.

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum stellt die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs. 2 WEG 1975 eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

(3) Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist (§ 4 Abs. 1 Z 4), muß weiters die Lastenfreiheit der Liegenschaft hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein. Zwischen dem Hypothekargläubiger und dem Bauträger muß zugunsten des Erwerbers vereinbart sein, daß die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers mit Ausnahme jenes Teiles des Entgeltes freigestellt wird, den der Erwerber noch nicht entrichtet hat.

Zahlung nach Ratenplan

§ 10. (1) Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluß der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens fällig:

1. bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung 30 vom Hundert des Entgeltes, wenn dem Erwerber Eigentum (Wohnungseigentum) zu übertragen ist, oder 20 vom Hundert, wenn das Baurecht einzuräumen ist;
2. vom Restbetrag:
 - 40 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches,
 - 25 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen,
 - 15 vom Hundert nach Fertigstellung der Fenster und deren Verglasung,
 - 17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung und
 - 3 vom Hundert nach Fertigstellung der gesamten Anlage oder bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des Gebäudes oder der Wohnung.

(3) Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn (Abs. 2 Z 1) ist unter der Voraussetzung zulässig, daß auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

(4) Die Abs. 1 bis 3 sind auf durchgreifende Erneuerungen von Altbauten sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Abs. 2 bis 4 sind auf die Übernahme von Geldlasten durch den Erwerber sinngemäß anzuwenden.

Pfandrechtliche Sicherung

§ 11. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können auch durch ein ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf einer Liegenschaft gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen in der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.

(2) Allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber können auch durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder berechtigt.

(3) Das Pfandrecht nach Abs. 1 und 2 kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

Bestellung eines Treuhänders

§ 12. (1) Der Bauträger ist verpflichtet, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags einen Treuhänder zu bestellen, dessen Tätigkeit erst mit dem Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) dem jeweiligen Erwerber gegenüber endet. Auf die Bestellung des Treuhänders kann nur verzichtet werden, wenn für alle allfälligen Rückforderungsansprüche des Erwerbers eine schuldrechtliche Sicherung (§ 8) bestellt wird.

(2) Als Treuhänder kann nur ein Rechtsanwalt (eine Rechtsanwalts-Partnerschaft) oder ein Notar (eine Notar-Partnerschaft) bestellt werden.

(3) Der Treuhänder hat außer den Verpflichtungen aus diesem Bundesgesetz, aus anderen Vorschriften oder aus Vertrag insbesondere die Pflicht,

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren und
2. die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen und

3. dem Erwerber über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens aber jährlich nach Abschluß des Kalenderjahrs spätestens zum 31. Jänner des Folgejahrs Rechnung zu legen.

(4) Bei der grundbücherlichen Sicherstellung (§ 9) hat der Treuhänder die vertraglichen und grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere das Vorhandensein von Freistellungsverpflichtungen der Hypothekargläubiger (§ 9 Abs. 3), zu prüfen und den Erwerber bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.

(5) Bei der pfandrechtlichen Sicherung (§ 11) hat der Treuhänder die vertraglichen, die grundbuchsrechtlichen und die wertmäßigen Voraussetzungen für die Deckung allfälliger Rückforderungsansprüche zu prüfen.

(6) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Bauträgers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Bauträgervertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Beteiligten in angemessener Frist einigen.

Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts

§ 13. (1) Der Abschluß eines Bauabschnitts (§ 10 Abs. 2) ist nach dem Fertigstellungsgrad der Hauptanlage zu beurteilen. Bei mehreren selbständigen Bauwerken ist der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerks maßgeblich, auf das sich der Anspruch des Erwerbers bezieht.

(2) Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Bauwesen oder eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft beiziehen. Diese haften dem Erwerber unmittelbar; sie gelten nicht als Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.

(3) Zur Feststellung der ausreichenden Deckung eines vom Bauträger gemäß § 11 angebotenen Pfandrechts sowie zur Feststellung des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft im Sinn des § 10 Abs. 3 kann der Treuhänder einen allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Immobilienwesen beiziehen. Dieser haftet dem Erwerber unmittelbar; er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung

§ 14. (1) Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Diskontsatz der Oesterreichischen Nationalbank um sechs Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Auf ihn kann im voraus nicht wirksam verzichtet werden.

(3) Rückforderungsansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers

§ 15. Rückforderungsansprüche des Erwerbers nach § 14 und aus anderen Rechtsgründen richten sich auch dann gegen den Bauträger, wenn der Erwerber entsprechend dem Bauträgervertrag Zahlungen an Dritte geleistet hat.

Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung

§ 16. Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Konkurses über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein; für den Dritten gelten die §§ 1395 und 1396 ABGB.

Strafbestimmungen

§ 17. Ein Bauträger, der

1. es unterläßt, einen den § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 entsprechenden Vertrag zu errichten,
2. Zahlungen entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vereinbart, fordert oder entgegennimmt oder

3. es entgegen dem § 12 unterläßt, von der Vertragsschließung bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) einen Treuhänder beizuziehen, begeht – sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt – eine Verwaltungsübertretung und ist im Fall der Z 1 mit einer Geldstrafe bis zu 200 000 S, in den Fällen der Z 2 und 3 mit einer solchen bis zu 400 000 S zu bestrafen.

Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel

§ 18. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Es ist auf nach seinem Inkrafttreten geschlossene Bauträgerverträge über Bauvorhaben anzuwenden, bei denen der Baubeginn nach dem 30. November 1996 der Baubehörde angezeigt worden ist.

(2) Soweit in diesem Bundesgesetz auf Bestimmungen anderer Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 17 der Bundesminister für Gesundheit und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz und im übrigen der Bundesminister für Justiz betraut.

Artikel II

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

1. § 3 samt Überschrift hat zu lauten:

„Mindestanteil

§ 3. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte sind von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu berechnen; dessen Gutachten ist – abgesehen von den Fällen der Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (Abs. 2) – der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde zu legen; bezieht sich die Nutzwertberechnung auch auf eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach § 1 Abs. 3 nicht bestehen kann (Substandardwohnung), so ist im Gutachten ausdrücklich darauf hinzuweisen.

(2) Der Nutzwert ist vom Gericht auf Antrag insbesondere festzusetzen:

1. wenn das Gutachten über die Berechnung der Nutzwerte (Abs. 1 zweiter Satz) um mindestens 3 vH von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses zulässig, mit dem erstmals die Einverleibung von Wohnungseigentum bewilligt worden ist; für einen Wohnungseigentumsbewerber beginnt die Frist erst mit der Verständigung von dieser Einverleibung zu laufen;
- 1a. wenn sich der Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit bis zur Vollendung der Bauführung durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, um mindestens 3 vH ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung zulässig;
2. wenn sich der Nutzwert durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten oder durch die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ändert;
3. wenn sich der Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit nach der Vollendung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, wesentlich ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der hierfür erforderlichen baubehördlichen Bewilligung zulässig.

(3) In den Entscheidungen über die Festsetzung von Nutzwerten (Abs. 2) ist überdies festzustellen, ob und inwieweit sich hierdurch die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ändert oder daß sich die Festsetzung auf diese Gesamtsumme nicht auswirkt.

(4) Die Änderung der Nutzwerte wird ab der der Rechtskraft des Beschlusses folgenden Abrechnungsperiode wirksam.“

2. § 4 samt Überschrift hat zu lauten:

„Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht

§ 4. (1) Zum Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 1, 1a oder 3 ist jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer) der Liegenschaft und jeder Wohnungseigentumsbewerber berechtigt. Zur Antragstellung auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 2 sind nur und nur gemeinsam die Wohnungseigentümer berechtigt, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

(2) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z 1, 1a oder 3 festgesetzt, so haben die Miteigentümer gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.

(3) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z 2 festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 2 zwischen den Wohnungseigentümern, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.“

3. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs. 2 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 2 Abs. 2 Z 2 oder § 2 Abs. 2 Z 3;
2. die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wobei gesondert zu bezeichnen sind:
 - a) jene Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 oder 4),
 - b) die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge; die Bescheinigung der Baubehörde darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; hat ein Ziviltechniker oder ein Sachverständiger ein solches Gutachten erstellt, hat er die zuständige Baubehörde unter Beilegung einer Ausfertigung des Gutachtens davon zu verständigen;
3. das Gutachten über die Nutzwertberechnung (§ 3 Abs. 1 zweiter Satz), in den Fällen der Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 2 die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes;
4. in den Fällen, in denen an einem Objekt Wohnungseigentum einverleibt werden soll, das in dem Gutachten über die Nutzwertberechnung (§ 3 Abs. 1 zweiter Satz) als eine Wohnung bezeichnet worden ist, an der Wohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs. 3 nicht bestehen kann (Substandardwohnung), eine Bestätigung eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen, daß nunmehr dieses Objekt über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt.“;

b) im Abs. 3 wird die Wendung „Werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 1 neu festgesetzt“ durch die Wendung „Werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 1 oder 1a festgesetzt“ ersetzt.

4. Im § 23 Abs. 3 werden das Wort „und“ am Ende der Z 2 durch einen Beistrich und der Punkt am Ende der Z 3 durch das Wort „und“ ersetzt sowie folgende Z 4 angefügt:

- „4. vor oder mit der Zusage des Wohnungseigentums an einem Gebäude, dessen Baubewilligung zum Zeitpunkt der Zusage vor mehr als 20 Jahren erteilt worden ist, dem Wohnungseigentumsbewerber ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbauwesen über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, zu übergeben; das Gutachten darf zum Zeitpunkt der Zusage nicht älter als ein Jahr sein; dieses Gutachten ist in den Kaufvertrag über den Liegenschaftsanteil, an dem Wohnungseigentum erworben werden soll, einzubeziehen; wird ein solches Gutachten nicht in den Kaufvertrag einbezogen, so gilt ein Erhaltungszustand des Gebäudes als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert.“

5. Nach § 24b wird folgender § 24c samt Überschrift eingefügt:

„Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum

§ 24c. (1) Ist auf einer Liegenschaft zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 24a Abs. 2) eingetragen oder das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrages einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, so ist auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders im Grundbuch die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum anzumerken; in der Anmerkung ist der Treuhänder anzugeben. Der Antragsteller hat seine Bestellung zum Treuhänder durch eine beglaubigte Bestätigung des Bauträgers oder durch einen Gerichtsbeschluß nachzuweisen. Wenn der Bauträger nicht Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter) ist, ist auch die beglaubigte Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers (Bauberechtigten), in der der Bauträger bezeichnet wird, vorzulegen.

(2) Die Anmerkung hat folgende Rechtswirkungen:

1. Soweit für selbständige Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden sind, übt der Treuhänder die Rechte aus, die Wohnungseigentumsbewerbern nach § 24b Abs. 2 und § 25a zustehen würden.
2. Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen.

(3) Die Anmerkung kann nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden.

(4) Im Fall des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG ist anstelle eines Treuhänders der Bauträger, der zugleich Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter) ist, unter den in Abs. 1 erster Satz genannten Voraussetzungen antragsberechtigt; der Antrag bedarf der Beglaubigung. Der Bauträger hat die Gewährung der Förderung durch Vorlage der schriftlichen Förderungszusicherung (§ 7 Abs. 6 Z 3 lit. a BTVG) nachzuweisen. In der Anmerkung ist das Vorliegen einer öffentlichen Förderung im Sinn des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG anzugeben.

(5) Die Anmerkung nach Abs. 4 hat nur die Rechtswirkung des Abs. 2 Z 2.

(6) Die Anmerkung nach Abs. 4 kann nur auf Antrag des Bauträgers mit einer beglaubigten Zustimmungserklärung der Wohnungseigentumsbewerber gelöscht werden, für die eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen ist.“

6. § 26 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 Z 1 hat zu lauten:

„1. Festsetzung des Nutzwertes (§ 3 Abs. 2);“;

b) im Abs. 2 Z 6 haben zu lauten:

aa) der Einleitungssatz:

„6. Den Anträgen auf Festsetzung der Nutzwerte (§ 3 Abs. 2) sind beizufügen“ und

bb) lit. c:

„c) die in § 12 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das in dieser Bestimmung angeführte Gutachten.“;

c) im Abs. 3 wird die Wendung „Verfahren auf Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 3)“ durch die Wendung „Verfahren auf Festsetzung des Nutzwertes (§ 3 Abs. 2)“ ersetzt.

7. Im § 28 erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“ und wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) § 3, § 4, § 12 Abs. 2 und 3, § 23 Abs. 3 Z 4, § 24c sowie § 26 Abs. 1 Z 1, Abs. 2 Z 6 und Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 7/1997 treten mit 1. Jänner 1997 in Kraft.“

8. Im § 29 wird nach dem Abs. 2 folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Die mit Ablauf des 31. Dezember 1996 bei Gericht oder der Gemeinde anhängigen Verfahren sind nach den bis zu diesem Zeitpunkt in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen. Entscheidungen der Gerichte oder der Gemeinden, die in Anwendung des § 3 Abs. 1 in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 7/1997 ergangen sind, können anstelle des in § 12 Abs. 2 Z 3 angeführten Gutachtens dem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums beigelegt werden.“

Klestil

Vranitzky